

Stuttgart, 13.04.2022

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Am Zollamt (Ca 283/5)
im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	03.05.2022 05.05.2022

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Am Zollamt (Ca 283/5) im Stadtbezirk Bad Cannstatt in der Fassung vom 8. Januar 2019/29. März 2019/25. September 2020 werden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 8. Januar 2019/29. März 2019/25. September 2020/30. November 2021.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit konnten nicht berücksichtigt werden.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Das ehemalige Güterbahnhof-Areal in Stuttgart-Bad Cannstatt soll als Teil des Projektes NeckarPark einer qualitativ höherwertigen Nutzung zugeführt werden. Es gilt, die Brachfläche des Areals städtebaulich neu zu ordnen und so ein neues Stadtquartier mit hoher Lebensqualität zu schaffen, dessen Freiräume sich mit der Umgebung vernetzen und eine gute Sozialstruktur bieten. Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung

von dringend benötigtem Wohnraum. Dies soll über die Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) gemäß § 6 a BauNVO gesichert werden.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens soll zwischen der Bahnlinie (gleisparalleler Grünzug) und der verlegten Benzstraße ein Gebiet mit hohem Wohnanteil entwickelt werden. Dazu ist es notwendig, die Wohnnutzung durch eine Riegelbebauung entlang der verlegten Benzstraße vor Lärm zu schützen.

Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplanentwurf folgende Ziele:

- Sicherung der lokalen Erschließung der Bebauung.
- Umsetzung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts mit Berücksichtigung von Car-Sharing, Elektromobilität und einer hohen Qualität für den Rad- und Fußverkehr.
- Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen der angrenzenden Veranstaltungsstätten.
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von privaten und öffentlichen Kfz- und Radabstellplätzen.
- Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts durch Begrünungsmaßnahmen und Regenwasserrückhaltung.
- Die Wohnnutzung wird unter Berücksichtigung der Fachgutachten, insbesondere zu Schallschutz, lufthygienischen Betrachtungen, Geruchsgutachten und lichttechnischer Untersuchung, realisiert.
- Die für diese Urbanen Gebiete notwendige nicht störende gewerbliche Nutzung wie z. B. Läden, Praxen, Büros sollen vorrangig entlang der Hanna-Henning-Straße entstehen.
- Die Kerngebietsnutzung entlang der Benzstraße wird ausschließlich für nicht wesentlich störendes Gewerbe vorgesehen.
- Altes Zollamt, Q 11.1 - hier sollen auf dem städtischen Grundstück u. a. Nutzungen kultureller Art ermöglicht werden, die das Gemeinwesen stärken, jedoch wohnverträglich zu gestalten sind.
- Sicherstellung der Bedarfsdeckung von Kinderbetreuungsplätzen und einer guten sozialen Infrastruktur.

Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte gemeinsam mit anderen Teilbebauungsplänen im NeckarPark (Ca 283/1.1, Ca 283/1 und Ca 283/2) im Zeitraum vom 22. Juni 2012 bis zum 5. Juli 2012.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 25. Juni 2012 im Bezirksrathaus Bad Cannstatt. Anregungen in der Bürgerbeteiligung wurden nicht vorgebracht. Auf informeller Ebene wurde am 17. März 2018 vor Ort im Stadtarchiv eine offene Informationsveranstaltung zum Stand des Verfahrens durchgeführt.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat in seiner Sitzung am 28. März 2019 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 8. Januar 2019 öffentlich auszulegen. Der Beschluss erfolgte mit der Maßgabe, dass die Stichstraße 114/ Josefine-Maier-Straße als Fußgängerzone gestaltet und die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 0.75 bis maximal 1 Stellplatz je Wohnung festgesetzt wird. Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt hat am 6. Februar 2019 dem Auslegungsbeschluss zugestimmt.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht, jeweils mit Datum vom 8. Januar 2019/29. März 2019, wurden aufgrund der Komplexität des Verfahrens und der umfangreichen umweltbezogenen Stellungnahmen, die bereits vorlagen, nach dem Auslegungsbeschluss 42 Tage, vom 12. April bis zum 23. Mai 2019, in der Plananlage beim Amt für Stadtplanung und Wohnen und im Bezirksrathaus Stuttgart-Bad Cannstatt ausgelegt. Zugleich wurden alle Unterlagen im Internet zur Verfügung gestellt.

Aufgrund von Stellungnahmen, die während der Auslegung vorgebracht wurden, musste der Entwurf und die Begründung überarbeitet werden. Es wurden Änderungen am Bebauungsplanentwurf und seiner Begründung vorgenommen, um Sachverhalte klarzustellen und Regelungsinhalte zu verdeutlichen. Dies erforderte eine erneute öffentliche Auslegung, die vom 13. August 2021 bis zum 20. September 2021 durchgeführt wurde. Auf die Erläuterungen in der ausführlichen Begründung (Anlage 1) wird verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Planungsvorteil beträgt, bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) ca. 55. Mio. €.

Die Kosten der städtischen Infrastruktur wie Verkehr, Energie, Bildung, Tageseinrichtungen für Kinder werden dem Gemeinderat im Rahmen der unterschiedlichen Einzelvorhaben vorgelegt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

R-Antrag Nr. 47/2018 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN VHS-Außenstelle auf Q10 prüfen.

GR-Antrag Nr. 45/2018 SPD Das Bildungshaus NeckarPark für die Zukunft bauen - keine Grundstücksteilung - statt dessen ein ausreichendes Sporthallen- und Außenflächenangebot!

GR-Antrag Nr. 42/2018 Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS Bildungshaus NeckarPark - die beste Lösung muss her!

GR-Antrag Nr. 41/2018 CDU Sporthallengröße beim Neubau im NeckarPark verdoppeln.

GR-Antrag Nr. 227/2017 Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, CDU-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion, Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion, FDP - NeckarPark – Q 10 Süd jetzt nicht verkaufen.

GR-Antrag Nr. 185/2017 FDP, CDU-Gemeinderatsfraktion, Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS, Die STAdTISTEN Kulturinsel (KIS) erhalten!

GR-Antrag Nr. 168/2017 SPD und CDU Neues Wohngebiet NeckarPark: Bildung als Standortfaktor.

GR-Antrag Nr. 45/2017 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN Geschosswohnungsbau aus Holz – Nachhaltiges Bauen in Stuttgart.

GR-Antrag Nr. 43/2017 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN Größere Entwicklungsflächen als Urbane Gebiete ausweisen - Mehr Wohnraum schaffen auf Bestandsflächen III.

GR-Antrag Nr. 192/2017 SPD Neues Wohngebiet NeckarPark: Areal des ehemaligen Zollamts - was soll dort alles stattfinden ?

GR-Antrag Nr. 326/2016 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN Verkehrswende auch im NeckarPark, die Daimler AG mitnehmen - Ein gemeinsames Mobilitätskonzept für den NeckarPark

GR-Antrag Nr. 108/2018 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN Altes Zollamt im NeckarPark – Kulturinsel sicherstellen.

GR-Antrag Nr. 96/2018 Die STAdTISTEN, Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS, FDP Konzept der Kulturinsel im Rathaus vorstellen.

GR-Antrag Nr. 46/2018 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN - Quartiersparkhaus und Energiezentrale NeckarPark – Ein innovatives Konzept für die Mobilität von Morgen.

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan vom 8. Januar 2019/ 29. März 2019/ 25. September 2020/ 30. November 2021
3. Bebauungsplan vom 8. Januar 2019/ 29. März 2019/ 25. September 2020 (Verkleinerung)
4. Textteil zum Bebauungsplan vom 8. Januar 2019/ 29. März 2019/ 25. September 2020
5. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Ca 283)

6. Zusammenstellung der Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
7. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
8. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
9. Merkblatt Stuttgart Netze GmbH vom 23. April 2020

SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung

1. Plangebiet

Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) liegt im Stadtbezirk Bad Cannstatt, Stadtteil Veielbrunnen.

Das Gebiet soll zu einem urbanen Gebiet und Kerngebiet entwickelt werden.

Es grenzt an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Reichenbachstraße (Ca 283/1) und Benzstraße (Ca 283/2) wie folgt an:

- im Norden und im Osten an den gleisparallelen Grünzug;
Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1), Teilgeltungsbereich 2;
- im Süden an die verlegte Benzstraße (Ca 283/2);
- im Westen an den Marga-von-Etzdorf-Platz (Ca 283/1).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,6 ha und umfasst einen Großteil des städtischen Flurstücks 2997/4.

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind weitere Flächen erforderlich, auf denen artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Diese Flächen sind bereits planungsrechtlich in dem Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1) mit den Teilbereichen 1 - 4 sowie mit vertraglichen Regelungen zu den Maßnahmen Flussregenpfeifer (Wendlingen) gesichert.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das ehemalige Güterbahnhof-Areal in Stuttgart-Bad Cannstatt soll als Teil des Projekts NeckarPark einer qualitativ höherwertigen Nutzung zugeführt werden. Es gilt, die Brachfläche des Areals städtebaulich neu zu ordnen und so ein neues Stadtquartier mit hoher Lebensqualität zu schaffen, dessen Freiräume sich mit der Umgebung vernetzen und eine gute Sozialstruktur bieten. Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Dies soll über die Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) gemäß § 6 a BauNVO gesichert werden.

Im Weiteren wird im Rahmen dieser Bebauungsplanung die Konzeption Einzelhandel und Zentren für die Landeshauptstadt Stuttgart sowie die Vergnügungstättenkonzeption berücksichtigt.

Besondere Aufmerksamkeit wurde der Festlegung einer tragfähigen Nutzungsstruktur, einer adäquaten Dichte der Bebauung, der Berücksichtigung ökologischer Anforderungen und der Erstellung eines integrierten Mobilitätskonzeptes gewidmet.

Das alte Zollamt auf Quartier Q 11.1 soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen zu einem Stadtteilzentrum kultureller Art umgebungsverträglich entwickelt werden.

3. Vorgang

3.1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 17. Februar 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans NeckarPark (Ca 283) im Stadtbezirk Bad Cannstatt beschlossen (Gemeinderatsdrucksache Nr. 923/2008). Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche (Umnutzung) dar. Der Bebauungsplan, der überwiegend urbanes Gebiet (MU) und entlang der verlegten Benzstraße Kerngebiet (MK) festsetzt, ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt hat am 4. Februar 2009 der Gemeinderatsdrucksache Nr. 923/2008 einstimmig zugestimmt.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit anderen Teilbebauungsplänen (Ca 283/1.1, Ca 283/1 und Ca 283/2) im Zeitraum vom 22. Juni 2012 bis zum 5. Juli 2012 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Bad Cannstatt.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 25. Juni 2012 im Bezirksrathaus Bad Cannstatt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) wurde im Oktober 2008 durchgeführt und im Frühjahr 2017 aktualisiert. Die dort geforderten Gutachten dazu wurden erarbeitet (Anlage 5).

3.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der intensiven Vorplanungen erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28. März 2019 den Beschluss zur Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 8. Januar 2019, mit der Maßgabe beschlossen, dass die Straße 114 (Josefine-Maier-Straße) als Fußgängerzone gestaltet und die Regelung über Stellplätze für Wohnungen so modifiziert wird, dass je Wohnung mindestens 0,75 und maximal 1,0 Stellplätze herzustellen sind. Entsprechend dieses Beschlusses wurden die auszulegenden Entwürfe mit Datum vom 29. März 2019 überarbeitet und in dieser Fassung zusammen mit den weiteren, bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten vom 12. April 2019 bis zum 23. Mai 2019 im Amt für Stadtplanung und Wohnen und im Bezirksamt Bad Cannstatt öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden sämtliche Unterlagen auch im Internet zur Verfügung gestellt.

3.4 Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Auf Grund von Stellungnahmen, die während der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, musste der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht überarbeitet werden. Es wurden dabei Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, um Sachverhalte klarzustellen und Regelungsinhalte zu verdeutlichen. Dies erforderte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Im Wesentlichen wurde mit Datum vom 25. September 2020 folgendes geändert:

- Zum Thema „Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen in den Kerngebieten der Riegelbebauung“ wurde der Bebauungsplan geändert. Schutzbedürftige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche und gesundheitliche Zwecke) sind in der Riegelbebauung nunmehr unzulässig.
- Weiterhin wurde die Festsetzung zum Schallschutz L₁ dahingehend geändert, dass nicht nur die Wohnnutzung, sondern alle schutzbedürftigen Nutzungen im MU₁, MU₂ und MU₃ erst zulässig sind, wenn die lärmabschirmende Blockrandbebauung entlang der Benzstraße errichtet worden ist.
- Die Errichtung des Staffelgeschosses in der Riegelbebauung wird zwingend festgesetzt.
- In den Quartieren Q 14, Q 14.1, Q 17, Q 17.1 und Q 18 werden straßenzugewandt Baulinien statt Baugrenzen festgesetzt, um die Wirkung der lärmabschirmenden Bebauung sicher zu stellen.
- Die Straße 114 wird als Fußgängerzone ausgestaltet. Im Zuge dessen wird entlang Straße 114 ein Ein- und Ausfahrtsverbot für Tiefgaragen festgesetzt und die Carsharing-Plätze entfallen.
- Auf Grund der zwischenzeitlich rechtsverbindlichen Stellplatzsatzung für Wohnungen ist die Verpflichtung zur Herstellung von mindestens 0,75 Stellplatz je Wohnung entfallen.
In der Begründung wurden dazu weitere Erläuterung aufgenommen.
- Um die Anforderungen der Stuttgart Netze GmbH in Bezug auf gebäudeintegrierte Umspannstationen zu sichern, wird auf ein Merkblatt der Stuttgart Netze GmbH in den Hinweisen im textlichen Teil des Bebauungsplans verwiesen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung mit Umweltbericht, jeweils mit Datum vom 8. Januar 2019/29. März 2020/25. September 2020, sowie die weiteren wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten wurden im Zeitraum vom 13. August 2021 bis zum 20. September 2021 im Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie im Bezirksrathaus Bad Cannstatt erneut öffentlich ausgelegt und zugleich im Internet zur Verfügung gestellt.

3.5 Anregungen

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung wurden von mehreren Beteiligten Anregungen vorgetragen. Ein Beteiligter hat nach Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs seine Anregungen wieder zurückgenommen. Ein weiterer Beteiligter, der in seinen Anregungen auf die Berücksichtigung der Notwendigkeit des Ausbaus von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge hingewiesen hat, äußerte sich nicht mehr. Auf die Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 6 wird verwiesen.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

4. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 8. Januar 2019 / 29. März 2019 / 25. September 2020 / 30. November 2021 ausführlich dargelegt (siehe Anlage 2). Auf die Anlage 2 wird Bezug genommen.

Nach der erneuten Auslegung wurden mit Datum vom 30. November 2021 redaktionelle Änderungen vorgenommen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Planungsvorteil beträgt bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) ca. 55. Mio. €.

Die Kosten der städtischen Infrastruktur wie Verkehr, Energie, Bildung, Tageseinrichtungen für Kinder werden dem Gemeinderat im Rahmen der unterschiedlichen Einzelvorhaben vorgelegt.



Anlage 3

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Urbane Gebiete - § 6 a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO

- MU₁ Zulässig sind:
1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. sonstige Gewerbebetriebe
 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 5. Parkgaragen und Stellplätze nur in den Untergeschossen.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Wettbüros
3. Tankstellen
4. Fremdwerbung
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. Parkgaragen, die nicht allgemein zulässig sind.

- MU₂ Zulässig sind:
1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. sonstige Gewerbebetriebe
 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 5. Parkgaragen und Stellplätze nur in den Untergeschossen
 6. der Nahversorgung des Gebiets dienende Läden nur im EG
 7. Schank- und Speisewirtschaften nur im EG entlang der Hanna-Henning-Straße und an den Wegen 71 und 72 sowie entlang der öffentlichen Grünfläche
 8. Einzelhandelsbetriebe nur im EG und nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe unten, Sortimentsliste - Stuttgarter Liste).

Ausnahmsweise zulässig ist:

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste - Stuttgarter Liste) auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch bis auf 350 m², wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Wettbüros
3. Tankstellen
4. Fremdwerbung
5. Einzelhandelsbetriebe sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Parkgaragen und Stellplätze, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
7. Wohnen im EG entlang der Hanna-Henning-Straße und an den Wegen 71 und 72 sowie entlang der öffentlichen Grünfläche.

MU₃

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Parkgaragen und Stellplätze nur in den Untergeschossen
6. Einzelhandelsbetriebe nur im EG innerhalb der überbaubaren Fläche und nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste – Stuttgarter Liste) sowie der Nahversorgung dienenden Läden im EG
7. Schank- und Speisewirtschaften nur im EG entlang der Hanna-Henning-Straße.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Wettbüros
3. Tankstellen
4. Fremdwerbung
5. Einzelhandelsbetriebe, Parkgaragen, Stellplätze sowie Schank- und Speisewirtschaften, die nicht allgemein zulässig sind.
6. Wohnen im EG entlang der Hanna-Henning-Straße
7. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Kerngebiet - § 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO

MK

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Einzelhandelsbetriebe nur im EG und nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste - Stuttgarter Liste)
4. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke
6. Parkgaragen und Stellplätze nur in den Untergeschossen.

Ausnahmsweise zulässig ist:

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Stuttgarter Liste) auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch bis auf 350 m², wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Bordelle und bordellartige Betriebe
3. Wettbüros
4. Sonstige Wohnungen
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Nutzungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind
7. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
8. Fremdwerbung
9. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
10. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Sortimentsliste - Stuttgarter Liste

Zentrenrelevante Sortimente

Arzneimittel
Babyausstattung
Bastel- und Geschenkartikel
Beleuchtungskörper, Lampen
Bekleidung aller Art
(Schnitt-)Blumen
Briefmarken; Münzen
Bücher
Computer, Kommunikationselektronik
Devotionalien
Drogeriewaren
Elektro-Klein- und -Großgeräte
Foto, Video
Gardinen und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik
Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Haushaltswaren/Bestecke
Kosmetika und Parfümerieartikel
Kunstgewerbe/Bilder und -rahmen
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Leder- und Kürschnerwaren
Musikalien
Nähmaschinen
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
Optik und Akustik
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
Reformwaren
Sanitärwaren
Schuhe und Zubehör
Spielwaren
Sportartikel einschl. Sportgeräte
Tonträger
Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen, Jagdbedarf
Zeitungen/Zeitschriften
Zooartikel - Tiernahrung, -zubehör

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bauelemente, Baustoffe
Beschlüge, Eisenwaren
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Boote und Zubehör
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Büromaschinen (ohne Computer)
Campingartikel
Erde, Torf
Fahrräder und Zubehör
Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Farben, Lacke
Fliesen
Gartenhäuser, -geräte
Herde/Öfen
Holz
Installationsmaterial
Kinderwagen/-sitze
Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Möbel (inkl. Büromöbel)
Pflanzen und -gefäße
Rollläden und Markisen
Werkzeuge
Zooartikel - Tiermöbel, lebende Tiere

Zulässige Grundfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB und §§ 16, 19 BauNVO

Im Geltungsbereich darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die mit anzurechnenden Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Im MU₃ gilt: in den Untergeschossen und im Erdgeschoss ist eine GRZ von 0,95 (GRZ₂) zulässig. Für die darüber liegenden Geschosse ist eine GRZ von 0,6 (GRZ₁) festgesetzt.

Hinweis:

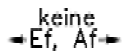
Die Anschlussfläche an der öffentlichen Verkehrsfläche und der nicht unterbaubaren und überbaubaren Fläche darf nicht unterbaut werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



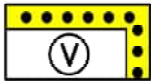
Verkehrsflächen mit Vorrang für Fußgänger und Radfahrer vor Kfz-Verkehr. Unterbauung Straße 121 im Bereich Gau_e mit TG als Teil der Bebauung Q 15 zulässig.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

Versorgungsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom/Wärme. Die Standorte können ausnahmsweise in geringfügigem Umfang verschoben werden. Hinweis: Das Merkblatt der Stuttgart Netze GmbH vom 23. April 2020 mit den Anforderungen an eingebaute Umspannstationen ist zu beachten. Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern und der Landeshauptstadt Stuttgart ist im Bauantragsverfahren erforderlich.

Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielflächen: Zulässig ist eine Parkanlage mit Bäumen und Sträuchern, Wegen und Spielplätzen, Anteil versiegelter Flächen maximal 15 %.

Bauweise - § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO

- a Abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind jedoch zulässig.
- g Geschlossene Bauweise.

Höhe baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3 BauNVO

Traufhöhen und Straßenflächen sind jeweils in m über NN festgesetzt. Oberster Bezugspunkt für die Begrenzung der Traufhöhe bei Flachdächern ist die Oberkante Attika an allen Gebäudeseiten, bei geneigten Dächern der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. Geringfügige Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

- TH₁ Zwingende Vorgabe, die Höhe der lärmabschirmenden Bebauung (siehe L₁) darf nicht unterschritten werden. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung von 1,00 m zugelassen werden, wenn dies durch den Höhenverlauf der öffentlichen Verkehrsflächen bedingt ist. Über der Traufhöhe muss über die gesamte Gebäudelänge ein Staffelgeschoss von maximal 50 % der darunter liegenden Dachfläche erstellt werden.
Die Höhe des Staffelgeschosses muss mindestens 4,0 m betragen und darf maximal 5,00 m über der TH₁ liegen.
- TH₂ Die Traufhöhe darf nicht überschritten werden.
Über der Traufhöhe ist ein Staffelgeschoss von maximal 50 % der darunter liegenden Dachfläche zulässig. Das Staffelgeschoss darf eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.
Im Bereich von D₂ ist anstelle eines Staffelgeschosses über der Traufhöhe zusätzlich ein schräg geneigtes Dachgeschoss mit einer maximalen Höhe von 4,00 m zulässig, die nicht überschritten werden darf.
Auf dem EG Q 15 (TH₂ = 229,00 m) ist kein Staffelgeschoss zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 1 a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1 a und § 135 a BauGB

Für den großen Abendsegler, die Zwergfledermaus sowie den Haussperling sind an den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude geeignete Quartiere bzw. Nisthilfen anzubringen. Dabei ist pro 10 laufende Meter Fassade ein Quartierselement oder eine Nisthilfe vorzusehen, wobei mehrere Quartiere an einer geeigneten Stelle am Gebäude angebracht werden können.

Die zugunsten des Artenschutzes darüber hinaus erforderlichen Maßnahmen und Flächen wurden im Bebauungsplan Reichenbachstraße Ca 283/1 als Teilgeltungsbereiche festgesetzt oder vertraglich auf der Grundlage von § 11 BauGB gesichert. Weitere Maßnahmen sind im Gebiet des Bebauungsplans Geißeich-/Zamenhofstraße (Stgt.206) in Stuttgart-West vorgesehen. Damit sind die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes für die Flächen des Städtebauprojekts NeckarPark mit den Bebauungsplänen Reichenbachstraße (Ca 283/1), Benzstraße (Ca 283/2) und Am Zollamt (Ca 283/5) geregelt und entsprechend zugeordnet.

Anteilig werden im Bebauungsplan Am Zollamt (Ca 283/5) den Baugrundstücken 75 % und den Erschließungsflächen 25 % der Kosten zugeordnet.

Die Maßnahmen werden von der Stadt durchgeführt.

Hinweis:

Genauere Lage, Größe und Exposition sind im Baugenehmigungsverfahren durch einen tierökologischen Fachgutachter nachzuweisen.

Zufahrten - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen (eingeschlämmte Schotterdecke, in Sandbett verlegtes Pflaster mit Fugen, wasserdurchlässige Betonpflastersteine (Stuttgarter Sickerstein)) herzustellen. Ein Abflussbeiwert von maximal 0,3 ist mit dem gewählten Belag sicherzustellen. Unter dem wasserdurchlässigen Gesamtaufbau und dem nicht überbauten Untergeschoss ist das Sickerwasser über Drainageleitungen zu sammeln und der Zisternenanlage auf dem Grundstück zuzuführen.

Tiefgaragen - § 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 20 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

Ga_{UE}

Unterirdische Tiefgaragen zulässig.

Nicht überbaute Oberflächen des Untergeschosses sind mit einer mindestens 60 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken und müssen dauerhaft fachgerecht begrünt sein. Je 250 m² Oberfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist punktuell eine Höhe der Vegetationstragschicht von mindestens 80 cm zu gewährleisten, siehe auch pv₂.

Innerhalb der nicht überbauten Flächen sind ausnahmsweise Terrassen und Fahrradabstellanlagen, Zugänge, Spielflächen, Ein-/Ausfahrt Tiefgarage, mit einer maximalen Breite von 6 m, bis insgesamt max. 10 % der nicht überbauten Fläche zulässig.

Dachbegrünung - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung sind flächig und extensiv zu begrünen. Bei Staffelgeschossen und den darunterliegenden Geschossen darf die Dachbegrünung ausnahmsweise auf insgesamt mind. 80 % reduziert werden. Bei freier Dachausbildung (siehe Schemaschnitt D₂) sind 75 % der Dachfläche zu begrünen.

Die Substratstärke muss mindestens 15 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gras-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten aus dem Herkunftsbereich 7 zu verwenden. Durch die beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von maximal 0,35 erreicht werden.

Die Dachfläche im Bereich Q 15 TH₂ = 229,00 m im MU₃ ist mit einer mindestens 60 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken und muss dauerhaft fachgerecht begrünt sein.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte überbaubar mit einer lichten Höhe von mind. 4,50 m.

gr₁/fr₁ Gehrecht für Fußgänger und Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit. Geringfügige Lageabweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

lr₁ Leitungsrechte zugunsten der Stadt Stuttgart; auf Dritte übertragbar.

Hinweis:

Die dingliche Sicherung und die Verkehrssicherungspflicht wird in den Kaufverträgen zwischen der Stadt und den Anliegern geregelt werden.

Im Rahmen von Grundstückskaufverträgen wird geregelt, dass Planung, Bau und Unterhaltung der gr₁-/fr₁-Flächen von den künftigen Grundstückseigentümern zu übernehmen sind.

Erneuerbare Energien § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im gesamten Gebiet sind undurchsichtige Dachflächen, einschließlich extensiv begrünter Flachdächer, mit Solaranlagen zur Erzeugung elektrischen Stroms (Photovoltaik) auszurüsten. Davon ausgenommen sind Dachflächen:

- die in der Zeit von April bis Oktober zwischen 9:00 Uhr und 16:00 Uhr verschattet sind oder
- die die Sonneneinstrahlung auf andere Weise energetisch nutzen (z. B. thermische Solaranlagen) oder
- deren Grundfunktionen der Nutzung von Solaranlagen entgegenstehen (z. B. intensiv begrünte, begehbare Dachgärten) oder
- die pro Gebäude eine Modulfläche von weniger als 50 Quadratmeter ergeben.

Hinweis:

Bei Flachdächern mit aufgeständerten Solarmodulen wird davon ausgegangen, dass eine 100 m² große, unverschattete und nicht anderweitig genutzte Dachfläche eine Modulfläche von 50 m² ermöglicht.

Auf die Festsetzung zur Dachgestaltung wird verwiesen.

Bei schräg geneigten Dächern sind die Solarmodule in die Dachfläche zu integrieren.

Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Freizeitlärm + Sportanlagenlärm)

1. Für Wohnnutzung:

In den MU-Gebieten ist bezüglich der Lärmeinwirkungen durch den Festbetrieb auf dem Cannstatter Wasen und durch Veranstaltungen in der Mercedes-Benz-Arena durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht

wird, die es ermöglicht, dass in zum Schlafen geeigneten Räumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Diese Regelung gilt für alle Fassaden, an denen der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, jedoch der nächtliche Beurteilungspegel von 55 dB(A) eingehalten wird. Liegt der nächtliche Beurteilungspegel unter 45 dB(A), sind diese Maßnahmen nicht notwendig. Liegt der nächtliche Beurteilungspegel über 55 dB(A), muss auf eine Wohnnutzung bzw. Beherbergungsnutzung verzichtet werden oder weitergehende Maßnahmen wie z. B. nicht zu öffnende Fenster mit mechanischen Lüftungseinrichtungen ergriffen werden.

Hinweis:

Von dieser Regelung sind ca. 90 % der Fassaden betroffen.

Grundlage hierzu bilden folgende Gutachten von Braunstein + Berndt GmbH: Schalltechnische Untersuchung Projekt-Nr. 010 GS 033-3 vom 26. Juli 2011, Schalltechnische Untersuchung Projekt-Nr. 12 GS 058-4 vom 31. Mai 2018, Schalltechnische Untersuchung Projekt-Nr. 12 GS 058-4 vom 2. August 2019 mit Änderungen vom 3. Dezember 2019.

2. Für Patientenzimmer in Krankenhäusern und Pflegeanstalten:

In den MU-Gebieten sind aufgrund der Lärmeinwirkungen durch den Festbetrieb auf dem Cannstatter Wasen und durch Veranstaltungen in der Mercedes-Benz-Arena Patientenzimmer mit nicht zu öffnenden Fenstern und mechanischen Lüftungseinrichtungen herzustellen.

Bedingte Zulässigkeit der Nutzungen im MU₁, MU₂ und MU₃ (L₁) - § 9 Abs. 2, Satz 1 Nr. 2, 2. Alt. BauGB

- L₁ Die Nutzung schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 im MU₁, MU₂ und MU₃ ist erst zulässig, wenn die lärmabschirmende Blockrandbebauung an der Benzstraße mit der zwingend vorgegebenen Höhe TH₁ errichtet worden ist (siehe Lärmquellen- und Maßnahmenplan).

Immissionsschutz - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Verkehrslärm)

- L₂ Im Geltungsbereich sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. In den Baufenstern entlang der Bahnlinie sind die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 nach Süden zu orientieren.

Hinweise:

1. Es ist je nach Lage und Entfernung zu den Verkehrswegen mit folgenden Beurteilungspegeln an den jeweils den Lärmquellen zugewandten Fassaden zu rechnen:
- | | tags | nachts |
|------------------------------|------------------|------------------|
| verlegte Benzstraße | 66 - 72 dB(A) | 56 - 62 dB(A) |
| Bahnlinie mit Lärmschutzwand | 60 - 63/64 dB(A) | 55 - 60/61 dB(A) |
| Hanna-Henning-Straße | 57 - 63 dB(A) | 47 - 55 dB(A) |

Der Unterschied zwischen den Schallpegeln tags und nachts beträgt teilweise weniger als die in der DIN 4109 vorausgesetzten 10 dB(A). Damit auch nachts für die Wohnnutzung ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist, müssen (in Abhängigkeit der Nutzung) für die Berechnungen des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ (nach DIN 4109) statt der Tagpegelwerte die nächtlichen

Schallpegel plus 10 dB(A) herangezogen werden.

2. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist ein gutachterlicher Nachweis nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zum Schutz vor Verkehrslärm vorzulegen. Dieser gutachterliche Nachweis muss die örtliche Lage, die Höhe/Stockwerk und die bei Antragstellung vorhandene umgebende Bebauung (Reflexionen, Abschirmungen) berücksichtigen.
(Der Nachweis ist auf Grundlage des Gutachtens SOUNDPLAN (ehemals Braunstein + Berndt) vom 2. August 2019 mit Änderungen vom 3. Dezember 2019 zu erstellen, das bei der Ausweisung der Lärmpegelbereiche bereits den Nachtwert gem. Hinweis 1 berücksichtigt hat).
3. Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürger-Service-Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bezogen werden.

Pflanzverpflichtung / Pflanzbindung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- pv₁ Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und flächig als Vegetationsflächen zu begrünen, mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindestgröße 20/25) und laubtragenden Sträuchern zu bepflanzen und so dauerhaft zu erhalten. Es ist Pflanzware und Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen.
Ausnahmsweise sind zulässig: eine Ein- und Ausfahrt pro Tiefgarage in einer Breite von max. 6 m sowie Zugänge und Terrassen bis max. 15 % der pv₁-Flächen. Die Ein- und Ausfahrtsfläche für eine Tiefgarage in 6 m Breite kann auch ausnahmsweise zur Anlieferung benutzt werden.
- pv₂ Grünfläche für die gemeinschaftliche Nutzung des Quartiers mit Bäumen und Sträuchern und LBO-Spielflächen (Quartiersgrün). Für diese Flächen gelten die Festsetzungen Ga_{ue} entsprechend. Ausnahmsweise können umzäunte Außenflächen für Kitas zugelassen werden.



An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 20 - 25 cm gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Plan gekennzeichneten Standorte können, sofern technisch erforderlich, um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis:

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

Böschungen und Stützmauern - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung

unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

Baulinien und Baugrenzen - § 23 Abs. 1, 2, 3 BauNVO

Bei Baulinien ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen ausnahmsweise zulässig, wenn diese 1 m nicht überschreiten. Zum Innenhof und zu den pv₂-Flächen dürfen die Baugrenzen für Balkone bis 1,50 m überschritten werden.

B. Kennzeichnung und nachrichtliche Darstellung

Immissionen - § 9 Abs. 5 BauGB

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu treffen sind.

Nachrichtliche Darstellung - § 9 Abs. 6 BauGB

CS Car-Sharing-Stellplätze - Sondernutzung nach StVO.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

D₁ Satteldach und Walmdach; Dachneigung 40° - 60°.

Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Dachaustritte sind nur auf der straßenabgewandten Seite und auf einem vor das Gebäude tretenden Anbau mit einer Länge von max. einem Drittel der Gebäudelänge zulässig. Für das „Stuttgarter Dach“ sind Dachaustritte nicht zulässig.

Eine Anordnung von Dachaufbauten übereinander auf derselben Dachfläche und Kombinationen aus verschiedenen Gaubenarten und -formen sind nicht zulässig.

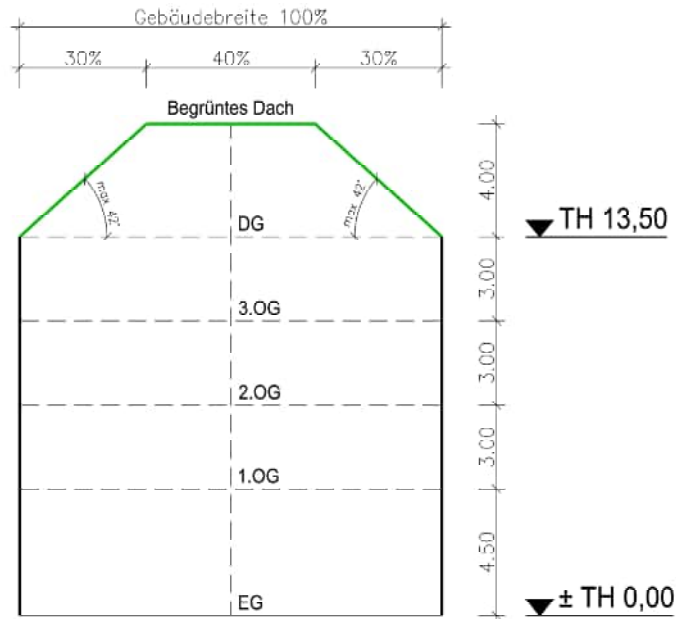
Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind nicht zulässig.

Die haustechnischen Anlagen sind in das Gebäude zu integrieren.

D₂ Dachausbildung

Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe ist die Ausbildung eines Dachs zulässig (siehe Schemaschnitt).

Den Rahmen bildet folgender Schemaschnitt:



Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Konstruktionsbezogene Vorgaben zum Dachausbau:

- Die maximale Ansichtshöhe von Dacheinschnitten darf höchstens 1,70 m betragen.
- Dacheinschnitte sind mit ihrer Vorderseite mindestens 0,50 m hinter die Hausflucht (Schnittpunkt Wand/Dach) zurückzusetzen.
- Für Dacheinschnitte ist vom First ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- Für Dacheinschnitte ist vom Ortgang ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- Bei Satteldächern (z. B. Stuttgarter Dach) darf die Gesamtlänge der Dacheinschnitte straßenseitig und auf den straßenabgewandten Seiten maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

75 % der Dachflächen sind zu begrünen.

Haustechnische Anlagen sind in das Gebäude zu integrieren.

D₃

Flachdach $\leq 5^\circ$ Dachneigung.

Das Staffelgeschoss muss mindestens 1,00 m von der Hinterkante Attika zurückversetzt sein.

Die Dächer der Staffelgeschosse und der darunter liegenden Geschosse sind zu 80 % zu begrünen.

Auf den Flachdächern sind Solaranlagen (Photovoltaik) aufgeständert und schräggestellt sowie um die Eigenhöhe von der Traufe bzw. Attika zurückgesetzt zu errichten. Der Abstand zwischen Oberkante der Substratschicht und der Unterkante der Pannelle muss mindestens 30 cm betragen.

Sonstige haustechnische Anlagen sind in das Gebäude zu integrieren.

Hinweis:

Zusätzlich zur Dachbegrünung sind Gebäude mit Wasserverbrauch mit einer Regenwasserspeicher- bzw. -nutzungsanlage auszustatten, siehe Punkt Rückhaltung von Niederschlagwasser - § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO.

Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Mindestens 30 % der Fassadenflächen sind dauerhaft zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Zum Erreichen der Dauerhaftigkeit ist eine künstliche Bewässerung, vornehmlich aus der Regenwasserzisterne, vorzusehen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

Pflanzflächen für die Fassadengestaltung dürfen nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf gr/fr-Flächen angelegt werden.

Mülltonnenstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Standort der Abfallbehälter allseitig und dauerhaft gegen Blicke abgeschirmt und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt wird. Dies gilt nicht für temporäre Sammelplätze für die Müllabholung.

Hinweis:

Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.

Unterbaute Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Bei Unterbauung sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindestgröße 20/25) und laubtragenden Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Es ist Pflanzware und Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen.

Innerhalb der nicht überbauten Flächen sind ausnahmsweise Zugänge, Spielflächen, Stellplätze, Ein-/Ausfahrt Tiefgarage mit maximaler Breite von 6 m, Terrassen und Fahrradabstellanlagen bis max. 10 % der nicht überbauten Fläche zulässig.

Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen im MU₁, MU₂ und MU₃ sind nur im EG zulässig. Flächige Werbeanlagen größer als 1 m² sind im MU₁, MU₂ und MU₃ nicht zulässig. Im MK sind flächige Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 3 m² zulässig. Die Dachflächen sind von Werbung freizuhalten.

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht und Lichtwerbungen nicht zulässig.

Stellplätze - § 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO

1. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen darf je Wohnung höchstens 1,0 Stellplatz hergestellt werden.
2. Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur die baurechtlich notwendigen Stellplätze hergestellt werden.

Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Auf den Baugrundstücken sind Rückhaltezysternen zu errichten. Diesen ist das auf den Dachflächen und sonstigen Flächen (z. B. erdüberdeckte Tiefgaragen, Terrassen) anfallende Niederschlagswasser zuzuführen, soweit die Entwässerung nicht in unversiegelte Grundstücksbereiche erfolgt.

Im Plangebiet müssen zur Rückhaltung des Regenwassers für alle Gebäude mit Wasserverbrauch Anlagen zur Regenwassernutzung und –speicherung (kombinierte Zisternenspeicher mit anteiliger Zwangsentleerung in den öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal) errichtet werden. Für die Bemessung des Rückhalteanteils der Zisterne (zwangsentleerender Teil) ist von 7 m³ Zisternenvolumen pro 1 000 m² Gründachfläche auszugehen.

Neben den Dachflächen von Gebäuden und Nebengebäuden sind auch alle Dränabflüsse aus den Versickerungsbelägen der Zugangs-, Stell- und Hofflächen an die Zisterne anzuschließen. Pro 1 000 m² Versickerungsbelag sind ebenfalls 7 m³ Zisternenvolumen vorzuhalten.

Die Zwangsentleerung und der Notüberlauf aus der Zisterne sind dem öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal zuzuleiten. Die Drosselleistung für die Zwangsentleerung darf max. 0,5 l/s pro 1 000 m² angeschlossene Fläche betragen. Der Anschluss von Dränageleitungen an Schmutzwasserkanäle ist grundsätzlich verboten.

Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen.

Werden Dächer zu mindestens 70% dauerhaft intensiv begrünt (d. h. Substratschicht größer 40 cm) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,2, kann eine Regenwasserspeicher- bzw. -nutzungsanlage entfallen.

Hinweis:

Die Einhaltung der Festsetzungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

D. Hinweise

Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung vereinbar sind.

Bauantrag

In den Bauunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind Material und Farbgebung der Außenwände anzugeben. Die Außenanlagen sowie die Gestaltung der Dachflächen und Fassadenbegrünung sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Außenbeleuchtung

Die öffentlichen und privaten Außenbeleuchtungen sind energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau und UV-Bereich (< 450 nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder etc. so weit wie möglich zu verkürzen. Anstrahlungen bzw. die Ausrichtung gegen den Himmel sind nur zulässig, wenn ein nachgewiesenes, überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt, hierbei ist die Beteiligung der zuständigen Fachämter notwendig. Als Orientierung im öffentlichen Bereich ist der Leuchtenkatalog der Landeshauptstadt Stuttgart heranzuziehen.

Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen hat der Bauherr rechtzeitig zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Sofern dies zutreffen sollte, ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Maßnahmen an Gehölzen oder/und Bäumen einschließlich der Freimachung von Baugrundstücken sollen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten vorkommender Vogelarten durchgeführt werden.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Material und Dimensionierung sind der Fachliteratur zu entnehmen.

Denkmalschutz/Bodenfunde

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

Kinderspiel- und Grünflächen

Im Bereich zukünftig unbefestigter Kinderspiel- bzw. Grünflächen ist sicherzustellen, dass es im Oberboden zu keinem Kontakt mit belastetem Bodenmaterial kommt. Dies kann durch eine Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial (Z0 bzw. Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV) erfolgen. In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz ist nachzuweisen, dass die jeweiligen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch eingehalten werden.

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt des Amtes für Umweltschutz).

Hydrogeologische Untersuchungen:

Für größere Bauvorhaben werden ingenieur- und hydrogeologische Untersuchungen empfohlen.

Ablagerungen/Altlasten

Im Geltungsbereich sind mehrere Altstandorte dokumentiert. Zudem ist das gesamte Gelände von einer Auffüllung bedeckt, die lokal Schlackeanteile enthält. Untergrundverunreinigungen durch MKW, BTEX, LHKW, PAK und Schwermetalle wurden festgestellt. Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen

(Telefon: 216-88696, Telefax: 216-88620). Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen. Auf folgende Flächen wird hingewiesen: ISAS-Nr. 1825, 1828, 1829, 1913, 1914, 1915, 4575, 4684, 4686, 4728, 4730, 4739, 4740, 4742.

Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub ist an Ort und Stelle wieder zu verwerten, soweit dies technisch möglich und aus Gründen des Umweltschutzes zulässig ist. Auf die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die "Vermeidung und Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) von mineralischen Abfällen aus dem Stadtgebiet von Stuttgart" wird verwiesen.

Haltevorrichtungen

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf das Stuttgarter Stadthöhennetz im neuen System und gelten für die bezeichneten Punkte. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Wasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbesondere Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich anzuzeigen.

Der Geltungsbereich liegt in der "Kernzone" des Quellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg.

Die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 sind einzuhalten. Das Beiblatt „Grundwasserschutz“ des Amtes für Umweltschutz ist zu beachten.

Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen sind unzulässig. Bei Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel bei den jeweiligen Leitungsträgern zu erheben.

Schutz vor Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes wird das Plangebiet bei einem Extremhochwasserereignis großflächig überflutet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden Schutzvorkehrungen vor Hochwasser zu treffen und ausreichend dimensionierte Fluchtwege in Gebäudebereichen zu sichern sind,

die über dem Überflutungsniveau liegen. Insbesondere Tiefgaragen, Keller- und Erdgeschosszonen sind entsprechend zu schützen. Differenzierte Angaben zu den Überflutungsflächen und -tiefen sind den Hochwassergefahrenkarten/Plannummer 096081 zu entnehmen.

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Am Zollamt (Ca 283/5)
im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den gesamten NeckarPark Bebauungsplan
(Ca 283)**

**- Scopingverfahren aus 2008 – bezieht sich auf den Gesamtbereich 84 ha des
Aufstellungsbeschlusses**

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
1	Amt für Umweltschutz (36)	ja	beachtet
2	Verband Region Stuttgart	ja	beachtet
3	Landesnaturschutzverband (LNV)	ja	beachtet
4	Handwerkskammer	ja	weiter beteiligen
5	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS)	ja	beachtet
6	Regierungspräsidium Stuttgart	ja	beachtet
7	DB Services Immobilien	ja	beachtet
8	Eisenbahn Bundesamt	ja	beachtet
9	Deutsche Telekom GmbH	ja	beachtet
10	EnBW Regional AG	ja	beachtet
11	Industrie- und Handelskammer Stuttgart	ja	weiter beteiligen

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
12	Deutsche Post	ja	nicht weiter beteiligen
13	Gasversorgung Süddeutschland GmbH	ja	nicht weiter beteiligen
14	Zweckverband Landeswasserver- sorgung	ja	nicht weiter beteiligen
15	Bodenseewasser- versorgung	ja	nicht weiter beteiligen
16	Wasser- und Schiffahrtsamt	ja	nicht weiter beteiligen
17	Hafen Stuttgart	ja	nicht weiter beteiligen
18	Landesmesse	ja	nicht weiter beteiligen

Nr.	Anregungen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
1.1	Amt für Umweltschutz, <u>Grundwasserschutz</u> Der Planbereich liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebietes. Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 218,5 und 215,5 m üNN. Wasserhaltungsarbeiten sind nicht zulässig. Freilegung von Grundwasser in einer Fläche > 500 m ² ist verboten. Flächenhafte Eingriffe in die Basis der quartären Ablagerungen sind nicht zulässig.	Hinweis im Text zum Bebauungsplan.
1.2	Amt für Umweltschutz, <u>Altlasten</u> Ein Auszug aus dem Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS) liegt bei.	Hinweis im Text zum Bebauungsplan.
1.3	Amt für Umweltschutz, <u>Bodenschutz</u> Die Umweltauswirkungen auf den Boden sind nicht erheblich. Aufgrund der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt dies für den Bereich des Aufstellungsbe-	Die Bilanzierung der Bodenindexpunkte nach dem BOKS ergibt einen leichten Zugewinn von 0,13 Bodenindexpunkten.

Nr.	Anregungen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
	<p>schlusses keine Änderung der Bilanz. Eine abschließende Bilanzierung der Bodenqualität erfolgt, wenn das Maß der Nutzung festliegt.</p>	
1.4	<p>Amt für Umweltschutz, Immissionsschutz Es wird auf folgende Lärmquellen hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volksfestlärm - Lärm aus dem Motorenwerk - Lärm aus dem Stadion - Lärm durch sonstige Veranstaltungen auf dem Wasen - sonstige Lärmquellen, wie Hanns-Martin-Schleyer-Halle, Porsche-Arena, Rettungswache, kleinere Sportanlagen, Baustelleneinrichtung S 21 beim Motorenwerk. <p>Es wird empfohlen, detaillierte schalltechnische Untersuchungen anfertigen zu lassen.</p> <p>Verlagerung der Firma Degenkolbe soll angestrebt werden.</p> <p>Durch das Asphaltwerk in der Alten Untertürkheimer Straße entstehen Gerüche. Diese Geruchsimmissionen sollten untersucht werden.</p>	<p>Schalltechnische Untersuchungen wurden durchgeführt und führten zu Festsetzungen in den Teilbebauungsplänen.</p> <p>Die Firma Degenkolbe hat ihren Standort aufgegeben. Dies war nach Auslaufen des Mietvertrags Ende 2016 möglich.</p> <p>Das Geruchsgutachten wurde erstellt und wird Bestandteil der Teilbebauungspläne.</p>
1.5	<p>Amt für Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist zu erstellen. In den Baumbestand an der Mercedesstraße sollte nicht eingegriffen werden. Die Grünbilanz soll verbessert werden. Die Bepflanzung soll mit einheimischen Pflanzarten erfolgen. <u>Mobilitäts- und Erlebniszentrum (Veielbrunnen)</u> Hier brüten Mauersegler. Schutzmaßnahmen werden empfohlen. <u>Güterbahnhof Bad Cannstatt</u> Hier befinden sich seltene Tierarten, die nach § 44 BNatSchG geschützt sind. Ein Artenschutzgutachten dazu liegt vor. Ein Monitoring der Auswirkungen von Kompensationsmaßnahmen ist erforderlich.</p>	<p>Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurde erstellt. Danach verbleiben keine Eingriffe, die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich machen würden. Allerdings können die Lebensräume für verschiedene Tierarten innerhalb des Geltungsbereichs nicht erhalten und Ersatzlebensräume auch nicht nachgewiesen werden. Deshalb wurden in den Teilgeltungsbereichen 2 – 4 des Teilbebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1) entsprechende Maßnah-</p>

Nr.	Anregungen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
	Der Eingriff in die Grünzäsur wird kritisch gesehen (Umbau der Sportflächen Mercedes-Benz-Welt).	men festgelegt. Für die Arten Orpheusspötter und Flussregenpfeifer ist die Schaffung von Ersatzlebensräumen nicht möglich. Eine Inanspruchnahme von Bäumen wurde auf den für eine sinnvolle Bebauung und Erschließung notwendigen Umfang reduziert. Nach Realisierung der Planung werden mehr Bäume vorhanden sein, als zuvor. Bezüglich der Verwendung heimischer Pflanzarten wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Ein Monitoring zu den Maßnahmen ist vorgesehen.
1.6	<p>Amt für Umweltschutz, Stadtklimatologie Die Aufhebung der Grünzäsur wird bedauert. Es wird für notwendig erachtet, entsprechende kompensatorische Maßnahmen darzustellen.</p> <p>Ein ergänzendes ÖPNV-Konzept unter Einbeziehung der Stadtbahnlinie U 11 wird unterstützt.</p>	<p>Die Änderung des Regionalplans ist erfolgt, die Grünzäsur wurde im Verfahren zur Fortschreibung des Regionalplans entsprechend der Planung der FNP-Änderung Nr. 31 zurückgenommen. Die FNP-Änderung Nr. 31 wurde am 10. August 2016 vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt.</p> <p>Die Verlängerung der Stadtbahntrasse bis zum Eingang der Daimler AG / Mercedes-Benz-Museum ist im FNP dargestellt, um die Option einer Trassenverlängerung offen zu halten. Die SSB überprüft derzeit die Wirtschaftlichkeit des Regelbetriebs der U 11. Die U 19 fährt von Montag bis Freitag bis NeckarPark (Stadion).</p>
1.7	<p>Amt für Umweltschutz, Energie Maßnahmen zur Energiebedarfsminderung sind in einem städtebaulichen Vertrag einzuarbeiten.</p>	Ein Vertrag wird nicht abgeschlossen. Energieminderungsmaßnahmen werden in den abzuschließenden Kaufverträgen geregelt.

Nr.	Anregungen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
2	<p>Verband Region Stuttgart Im Regionalplan ist es beabsichtigt, im Bereich der Mercedes-Benz Welt die Grünstreife parallel zu ändern.</p>	siehe oben, 1.6.
3	<p>Landesnenschutzverband (LNV) Die Innenentwicklung wird begrüßt. Durchgängige Verbindungen für Menschen (grüne Wege) sind gefordert. Der Kfz-Verkehr soll aus den Wohnbereichen herausgehalten werden. Die Grünflächen sind als Ausgleichsflächen zu gestalten und schon in der Bauphase zu berücksichtigen. Eine Bestandserfassung ist notwendig. Dachbegrünung ist vorzusehen. Bei der Mercedes-Benz-Welt sollte auf Parkplätze verzichtet werden.</p>	Die Anregungen wurden schon im Rahmenplan beachtet und in den Teilbebauungsplänen wurden dazu Festsetzungen getroffen.
4	<p>Handwerkskammer, Region Stuttgart Zustimmung zur Neuordnung des Gebiets.</p>	Zur Kenntnis genommen.
5	<p>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS) Erläuterung der Bus- und Stadtbahnlinien. Die Belange der Buslinie sind zu beachten.</p>	Die neue Bushaltestelle in der verlegten Benzstraße wurde mit dem VVS abgestimmt (außerhalb des Geltungsbereich Ca 283/5).
6	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Information über Kulturdenkmale im Gebiet. Bellingweg 21 – Lager und Büro Mercedesstraße 80 – Tribüne Mercedesstraße 87 – Diskuswerfer Veielbrunnen mit Grünanlage Veielbrunnenweg 1/3 Auf die Grünstreife wird hingewiesen.</p>	<p>Wird im weiteren Verfahren beachtet.</p> <p>Die ehemalige Tribüne Festwiese wurde zwischenzeitlich auf der Grundlage einer denkmalschutzrechtlichen Abbruchgenehmigung entfernt, um das Stadion Festwiese neuen sportlichen Nutzungen zuführen zu können. Die Hinweise wurden in den entsprechenden Bebauungsplanverfahren beachtet.</p>
7	<p>DB Services Immobilien Hinweis auf fehlende Entwidmung.</p>	Die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs wurden entwidmet, das erforderliche Freistellungsverfahren wurde durchgeführt.

Nr.	Anregungen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
8	Eisenbahnbundesamt Ohne Einwände.	Zur Kenntnis genommen.
9	Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH Eine Beurteilung erfolgt erst zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.	Zur Kenntnis genommen.
10	EnBW Regional AG Im Planungsgebiet liegen Strom-, Gas- und Wasserleitungen. Es wurden Leitungspläne übergeben.	Zur Kenntnis genommen.
11	Industrie- und Handelskammer Stuttgart Eine vertiefte Stellungnahme erfolgt zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.	Zur Kenntnis genommen.
12	Deutsche Post Nicht betroffen, nicht weiter beteiligen.	Zur Kenntnis genommen.
13	Gasversorgung Süddeutschland GmbH Nicht betroffen.	Zur Kenntnis genommen.
14	Zweckverband Landeswasserversorgung Nicht betroffen.	Zur Kenntnis genommen.
15	Bodenseewasserversorgung Nicht betroffen.	Zur Kenntnis genommen.
16	Wasser- und Schifffahrtsamt Nicht betroffen.	Zur Kenntnis genommen.
17	Hafen Stuttgart GmbH Nicht betroffen.	Zur Kenntnis genommen.
18	Landesmesse Stuttgart Nicht betroffen.	Zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Am Zollamt (Ca 283/5)
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12. April 2019 bis einschließlich 23. Mai 2019 statt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt vom 14. April 2019 (Nr. 14) bekannt gegeben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Beteiligte von zwei Beteiligten vorgebracht. Ein Beteiligter hat seine Anregungen vor der erneuten öffentlichen Auslegung wieder zurückgenommen.

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
1	Beteiligter Nr. 1 Schreiben vom 11. August 2019		
1.1	Bitte beachten Sie bei Ihrer Planung den Ausbau/Bau von (Schnell) Ladesäulen für Elektrofahrzeuge gemäß Elektromobilitätsgesetz (EmoG).	<p>Im Gebiet entsteht ein Quartiersparkhaus mit 353 Stellplätze für PKW. Der Anteil der Stellplätze für Elektrofahrzeuge beträgt bei Inbetriebnahme 20 %, d.h. ca. 70 Stellplätze. Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Ladekapazität auf 50 % und schließlich auf 100 % der Parkplätze erhöht werden.</p> <p>Elektrische Ladeinfrastruktur wird zusätzlich im öffentlichen Raum in der Straße 113 im Bereich der Baufelder Q 14 und Q 18 vorgesehen. Aufgrund der guten Anbindung dieses Bereichs an die Benzstraße wird hier auch die Einrichtung von Schnellladesäulen ermöglicht. Im privaten Bereich wird im Rahmen der Kaufverträge vorgegeben, dass mindestens 20 % der zu erstellenden Kfz-Stellplätze mit Ladeinfrastruktur auszurüsten sind.</p>	Ja

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Am Zollamt (Ca 283/5)
im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 2 BauGB**

- **Trägerbeteiligung –
zur Auslegung vom 12. April – 23. Mai 2019**

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. April 2019 um Stellungnahme gebeten. Über die Anregungen der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Stellungnahme der Verwaltung wird im Folgenden berichtet.

Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Nr. 4 Deutsche Telekom
- Nr. 7 IHK
- Nr. 9 NABU Stuttgart e. V.
- Nr. 10 Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart,
Herr Dr. Martin Nebel
- Nr. 14 Stadtwerke Stuttgart GmbH
- Nr. 16 Stuttgarter Straßenbahnen AG

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
1	Amt für Umweltschutz (36-01 G) Schreiben vom 13. Mai 2019		
1.1	Naturschutz Es wird auf die letzten Stellungnahmen verwiesen, in denen der Sachverhalt bereits ausreichend dargestellt wurde. Es liegen keine neuen Tatsachen vor.	Kenntnisnahme	--
1.2	Altlasten/Schadensfälle Redaktionelle Änderung – in Anlage 2 und Anlage 3	Wurde beachtet	ja
1.3	Immissionsschutz In der Begründung bzw. im Umweltbericht wird nicht auf Konzerte in der Mercedes-Benz-Arena eingegangen. Deshalb wird empfohlen, einen zusätzlichen Textbaustein zu ergänzen, der die Beurteilungspegel von verschiedenen Konzerten darstellt.	Der Textteil wurde entsprechend erweitert	ja
1.4	Stadtklima, Lufthygiene Keine weiteren Anmerkungen	Kenntnisnahme	--
1.5	Grundwasser- und Bodenschutz, Abwasserbeseitigung, Verkehrslärm und Energie	Kenntnisnahme	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	Keine Hinweise		
2	BUND Regionalverband Stuttgart Schreiben vom 9. Mai 2019 und 10. Mai 2019		
2.1	Der BUND hat ein gemeinsames Anschreiben mit dem Landesnaturschutzverband (LNV) verfasst. siehe Schreiben vom LNV unter Nr. 8		
3	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südwest Schreiben vom 6. Mai 2019		
3.1	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingung/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	Kenntnisnahme	--
3.2	Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanung in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.	Entlang der Bahnlinie wurde eine Lärmschutzwand errichtet, welche die Bauflächen des Städtebauprojektes NeckarPark vor den Emissionen der Bahnanlage schützt. Unter Voraussetzung dieser lärmschützenden Maßnahmen ist es möglich, auf den zentralen Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) ein urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO festzusetzen, welches einen hohen Wohnanteil ermöglicht. Des Weiteren ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Baufenstern entlang der Bahnlinie die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 nach Süden zu orientieren sind.	ja
3.3	In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder	Kenntnisnahme	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p>		
3.4	<p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten: Deutsch Bahn AG , DB Immobilien, Gutschstraße 6, Karlsruhe</p>	Wird beachtet	Ja
4	Deutsche Telekom AG T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest		
4.1	Keine Stellungnahme		
5	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe / Stuttgart Schreiben vom 18. April 2019		
5.1	<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamt werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken: Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn # Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, # das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,</p>	Kenntnisnahme	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p># die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.</p> <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Soweit noch nicht geschehen, beteiligen Sie bitte die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest. Diese vertritt den Betreiber der Eisenbahninfrastruktur, der für die Sicherheit der Eisenbahnbetriebsanlagen verantwortlich ist.</p> <p>Da das Projekt im Bereich des Vorhabens S 21 liegt, gehe ich davon aus, dass die Vorhabenträgerin beteiligt worden ist.</p>	Die Deutsche Bahn AG wurde ebenfalls beteiligt, siehe Nr. 3	Ja
6	Gesundheitsamt (53) Schreiben vom 25. April 2019		
6.1	<p>Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, tritt die geplante Gebietsnutzung in Konflikt mit den im Planungsgebiet vorhandenen Vorbelastungen (Lärm- und Geruchsimmissionen, Luftschadstoffe). Zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind die in Kapitel 5 des Umweltberichts genannten Maßnahmen unbedingt umzusetzen und entsprechende Nachweise zu erbringen. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p>Keine Einwände.</p>	Die genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen werden umgesetzt.	Ja
7	Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart		
7.1	Keine Stellungnahme		
8	Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg Schreiben vom 09. Mai 2019 BUND Regionalverband Stuttgart Schreiben vom 9. Mai 2019 und 10. Mai 2019		

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
8.1	<p>Es fällt auf, dass an keiner Stelle der Begründung Bezug genommen wird, auf die vormals für den NP formulierten Ziele einer „nachhaltigen Stadtentwicklung“.</p> <p>Bezogen auf das Stadtklima sind die Festlegungen unzureichend: es fehlen passive Maßnahmen, wie z.B. die Festlegung von Arkaden auf der Südseite von Gebäuden.</p> <p>Es wäre zur Umsetzung des Ziels im Jahre 2050 Klimaneutralität zu erreichen, dringend notwendig Plusenergiestandard vorzuschreiben.</p> <p>Es dürfte aus diesem B-Plan kein zusätzlicher fremdenergiebasierter Verkehr mehr entstehen.</p>	<p>Es wird ein innovatives Energiekonzept für den NeckarPark entwickelt, das in besonderer Weise auf Energieeffizienz und lokal vorhandene, nicht-fossile Energien setzt. Hierzu sind Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Des Weiteren gibt es Festsetzungen bzw. Maßnahmen zum Umgang mit Oberflächenwasser wie Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Retention sowie Begrünungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer höheren Verdunstungsrate und einer Minimierung der Versickerung.</p>	Ja
8.2	<p>Mit der vorgelegten Planung ist die Erreichung des Ziel „Klimaneutralität 2050“ nicht zu erreichen- insbesondere nicht im Bereich Verkehr:</p>	Kenntnisnahme	
8.2.1	<p>Verkehrsvermeidung/ Ressourcenschonung (motorisiert): Stellplatzschlüssel viel zu hoch, da hervorragende Anbindung an ÖPNV. Hier könnte ein Projekt „autofrei Wohnen“ als zukunftsweisende Stadtplanung realisiert werden. Fehlt der Stadt Stgt hierzu der Weitblick, fordern wir</p> <ul style="list-style-type: none"> - Statt Stellplätze in Tiefgaragen, Sammelgaragen am Quartiersrand. - Für Car-Sharing sollten Stellplätze in Wohnstraßen vorgesehen werden. - Keine kostenfreie Stellplätze im öffentlichen Straßenraum 	<p>2020 wurde die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet Stuttgart beschlossen mit dem Ziel, die Verpflichtung der Herstellung von Stellplätzen einzuschränken.</p> <p>Dem Gedanke eines möglichst autofreien Wohnumfeldes wird in der Art Rechnung getragen, dass Straßen, die nicht notwendigerweise für die Erschließung benötigt werden, als Fußgängerbereiche ausgebildet werden.</p> <p>Technische Einrichtungen für Elektro-CarSharing – Angebote sind bedarfsorientiert zu bewerten und können im Zuge der Ausführung auf Privatgrundstücken berücksichtigt werden. Zudem</p>	Ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
		<p>sind Stellplätze für Car-Sharing vorgesehen und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Für das Quartier steht ein Quartiersparkhaus zur Verfügung.</p>	
8.2.2	<p>Nicht fremdenergiebasierte Verkehre, wie Fuß- und Radverkehr, sind nicht ausreichend berücksichtigt bzw. werden gegenüber anderen Verkehren benachteiligt.</p> <p>Es wird daher gefordert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine attraktive Anbindung (barriere- und angstfrei- an die angrenzenden Quartiere. Die Aussage Seite 14 zum Seelbergdurchlass: „ist bereits in Planung,“ ist falsch. Zur KFZ-Verkehrsvermeidung sollten solche Anbindungen aber bereits zu Beginn der Aufsiedlung zur Verfügung stehen. (Für den KFZ-Verkehr ist dagegen ein solches Vorgehen selbstverständlich; so wird derzeit eine Zuführung für KFZ von der verlegten Benzstraße zum Wasen gebaut – welch ein Irrsinn, da diese Maßnahme den KFZ-Verkehr fördert!) - Eine nicht nur für SchülerInnen nutzbare Radanbindung des Schulzentrums der weiterführenden Schulen (Brunnen-, Jahnrealschule und Kepler-Gymnasium) im Bereich Daimler-/Schmidener Str. 	<p>Die Idee einer Anbindung des NeckarParks an den Seelberg durch einen attraktiven Seelbergdurchlass ist ein wesentlicher Bestandteil des Rahmenplans NeckarPark. Gleichwohl ist der Neu- und Ausbau des Seelbergdurchlasses ein komplexes Projekt mit einem langem Planungs- und Realisierungshorizont. Die Machbarkeitsstudie soll 2022 ausgeschrieben werden. Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie ist dann für 2023 vorgesehen.</p> <p>Die äußere Erschließung für den Fußgänger- und Radverkehr verläuft über die Daimlerstraße, Mercedesstraße, Benzstraße sowie den Seelbergdurchlass. Entlang der Mercedesstraße und der Benzstraße werden der Fußgänger- und Radverkehr gemeinsam im Seitenraum geführt. Ebenfalls im Seelbergdurchlass werden Fußgänger und Radfahrer gemeinsam geführt.</p> <p>Wo immer möglich, sollen Straßen verkehrsberuhigt</p>	Teilweise

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>- Ein Verkehrskonzept, das den Anforderungen an den im Spielraumkonzept BC formulierten Gedanken an eine „bespielbare Stadt“ genügt. Eine solche Stadt ist eine „Langsamkeitsstadt“, d.h. max. Tempo 20 in Wohngebieten und viele verkehrsberuhigte Bereiche mit Schrittempo. Aus dem Quartier ergibt sich laut Unterlage eine zusätzliche Verkehrsbelastung von 8 800 KFZ/24 h. Das angrenzende Straßenverkehrsnetz ist bereits heute völlig überlastet; eine Entlastung, wie sie im Verkehrsgutachten mit dem Planfall Rosensteintunnel prognostiziert wird, halten wir für nicht realistisch - widerspricht eine solche Aussage doch jeglicher Erfahrung mit Verkehrsneubauten in der Vergangenheit, z.B. beim Neubau der B 14 mit Kappelbergtunnel.</p>	<p>ausgebildet werden. Die Planstraße 114 soll gemäß dem Beschluss des Gemeinderats vom 28. März 2019 als Fußgängerzone ausgebildet werden. Um die Verkehrsbelastung in der Straße 114 zu minimieren, werden hier Ein- und Ausfahrten zu den Baufeldern Q 11 und Q 12 ausgeschlossen. Die Durchfahrt von der Straße 114 in die Straße 113 ist im Regelfall nicht vorgesehen und durch Poller unterbunden. Zwischen Straße 113 und den Baufeldern Q 13, Q 13.1 und Q 14 entsteht ein neuer Platzbereich. Auf der Ost- und Westseite wird dieser durch die beiden Wege 71 und 72 gefasst, der mittlere Bereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielflächen festgesetzt. Durch die Beschränkung von Ein- und Ausfahrten wird der gesamte Bereich vollständig Kfz-frei.</p>	
8.3	Ergänzung Schreiben vom 10. Mai 2019		
8.3.1	Da die erfolgten Änderungen nicht gekennzeichnet sind, sehen wir uns nicht in der Lage, erneut die umfangreichen Unterlagen durchzuschauen. Insbesondere bei den außerhalb der B-Plangrenzen gelegenen Flächen sehen wir ein fachgerechtes Monitoring nicht als gegeben an.	Die Umweltauswirkungen werden im Rahmen des Monitoring überwacht.	
8.3.2	Eine ausreichende Kompensation bei den Wildbienen, die auf den Eingriffsflächen stark vertreten sind, sehen wir aufgrund der kleinen, in erster Linie für die Mauereidechsen	Für die Wildbienen sind Maßnahmen auf den Flächen des gleisparallelen Grünzuges vorgesehen. Diese Maßnahme soll unter Berücksichtigung der	Ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	vorgesehenen Flächen im B-Plangebiet als nicht ausreichend an. Wir bitten uns mitzuteilen, ob und wie diese plausible Forderung der Naturschutzverbände umgesetzt wird.	wertgebenden Arten hergestellt werden. Diese dienen als Leitarten für das gesamte Artenspektrum. Mit der Herstellung der für diese Leitarten erforderlichen Habitatrequisiten soll auch der Lebensraumanspruch der weiteren Wildbienenarten abgedeckt werden. Im Übrigen greift für die Wildbienen, als besonders geschützte Arten, im vorliegenden Fall eines zulässigen Eingriffes die „Legalausnahme“ gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG. Weitergehende Maßnahmen sind dementsprechend nicht erforderlich.	
9	NABU Stuttgart e. V.		
	Keine Stellungnahme		
10	Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart, Herr Dr. Martin Nebel		
	Keine Stellungnahme		
11	Polizeipräsidium Stuttgart Referat Prävention Schreiben vom 9. Mai 2019		
11.1	Sicherheit durch Stadtgestaltung Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschaltet bzw. minimiert.	Kenntnisnahme	--
11.2	Betrachtungsraum Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtbezirk Bad Cannstatt.	Kenntnisnahme	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
11.3	<p>Bebauung</p> <p>Nach eingehender Prüfung bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die geplante Art der Bebauung. Übersichtlichkeit und räumlich geradlinige Strukturen vermitteln innerhalb des Kerngebietes in Verbindung mit umfangreichen Orientierungsmöglichkeiten ein positives subjektives Sicherheitsempfinden. Weiterhin positiv wirken sich raumordnende Maßnahmen aus. Eine abwechslungsreiche Gestaltung der Gebäudestrukturen steigert die Aufmerksamkeit des Benutzers und der Bewohner und trägt so zur sozialen Kontrolle und zur Übernahme von Verantwortung für das eigene Wohnumfeld bei.</p> <p>Eine beengend wirkende Bauweise durch zu groß dimensionierte und nicht unterteilte Wohnkomplexe ist in geeigneter und architektonisch möglicher Weise zu vermeiden. Im Falle der vorliegenden Planungen werden diese Kriterien erfüllt. Die geradlinigen Gestaltungen der Gebäudegrundrisse und der Verkehrsflächen bildet, in Verbindung mit den entsprechenden öffentlichen Grünflächen ein Ensemble, welches einen Maximalwert an subjektiver Sicherheit erreicht. Durch die Gebäudeanordnung ergibt sich eine ideale Beobachtungsmöglichkeit. Dies stellt eine wünschenswerte soziale Kontrolle dar.</p> <p>Die gemeinsam genutzten Grünflächen stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl. In Bereichen, in denen im Erdgeschoss Ladengeschäfte und Gastronomie zugelassen sind, wäre es wünschenswert, wenn durch Berücksichtigung der Öffnungszeiten ein gleichmäßiger Besucherstrom erreicht werden könnte. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Häufung von Gaststätten auf engem Raum Publikum anziehen kann, das</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein wichtiges, städtebauliches Ziel des NeckarParks ist die Entstehung eines gemischt genutzten Stadtquartiers. Insbesondere die gewerblichen, öffentlich wirksamen Nutzungen am Quartierspark und entlang der Hanna-Henning-Straße sind entscheidend für die Bildung eines lebendigen, gemischt genutzten Quartiers. Um die gewerbliche Entwicklung der EG-Zonen zu steuern, ist eine planerische Koordination für die Wohnquartiere erforderlich. Gedacht ist an die</p>	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>sich nicht adäquat verhält. Es sollte, wenn möglich, darauf hingewirkt werden, dass sich hier Gastronomie gehobeneren Standards ansiedelt. Eine Bäckerei erfüllt früh morgens eine stetige Sozialkontrolle.</p> <p>Es sollte darauf hingewirkt werden, dass eine Durchmischung der Wohnbevölkerung hinsichtlich Alter und Sozialstruktur erreicht wird. Durch eine generationenübergreifende Bewohnerstruktur ist eine ganztägige Anwesenheit und Aufmerksamkeit gegeben. Innerhalb der Gebäude ist auf ein gutes Wegeleitsystem, Licht und Helligkeit zu achten. In den Tiefgaragen sollte eine Verbindung nach Außen bestehen, um natürlichen Lichteinfall zu ermöglichen.</p>	<p>Beauftragung eines Quartiersmanagers, der diese Aufgabe übernehmen soll.</p> <p>Entstehen soll ein Quartier der „kurzen Wege“ mit Wohnen, Arbeiten und vielfältigen Versorgungsangeboten. Um das Neben- und Miteinander unterschiedlicher Nutzungen zu gewährleisten, ist eine urbane Bebauung erforderlich. Geschäfte, Dienstleistungen und Gastronomie in den Erdgeschossen entlang der wichtigen Stadträume sollen die wohnungsnaher Versorgung im Stadtteil sicherstellen und zur Belebung der öffentlichen Räume beitragen. Kurze Wege zu den Kindertageseinrichtungen, der Grundschule und den Sportangeboten erleichtern den Alltag und ermöglichen Begegnungen im Stadtquartier. Die Angebote der Gemeinwesenarbeit, bzw. des künftigen Stadtteilhauses und der Kulturinsel unterstützen ein lebendiges, vielfältiges Quartiersleben und das Entstehen guter Nachbarschaften. Das Sportbad an der Mercedesstraße hat darüber hinaus Bedeutung für die Gesamtstadt.</p>	
11.4	<p>Gestaltung der Freifläche und Außenbereich Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung und soziale Kontrolle.</p>	Kenntnisnahme	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
11.4.1	<p>pv 1 und pv 2 Diese Flächen befinden sich ausschließlich im Bereich mit Wohnnutzung. Somit ist eine soziale Kontrolle durch die Bewohner gewährleistet.</p>	Kenntnisnahme	--
11.4.2	<p>Öffentliche Parkanlage/Grünfläche Ein Quartiersplatz gibt dem Wohnstandort eine Identität. Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch Verantwortung für das Quartier und die soziale Kontrolle steigt. Größere Flächen, wie Plätze, sollten eine kleinräumliche Trennung durch Möblierung erhalten, denn große und nicht strukturierte Gesamflächen erzeugen das Gefühl der Unsicherheit.</p> <p>Möglicherweise kann es dort zu einer problembehafteten Vermischung von Nutzergruppen kommen. Aus polizeilicher Sicht wird deshalb als eine Mindestmaßnahme eine entsprechende Benutzerordnung für den Quartiersplatz als sinnvoll erachtet.</p> <p>Sauberkeit und Ordnung tragen zudem maßgeblich zum Sicherheitsempfinden bei. Die Aufstellung von Müllbehälter verringert die Verschmutzung durch Unrat.</p> <p>Abstellanlagen für Fahrräder und Pedelecs sollten so platziert werden, dass sie von der Wohnbebauung gut einsehbar sind.</p> <p>Bei der Beleuchtung der gesamten Außenbereiche sollte die DIN EN 13201 beachtet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Benutzerordnung für den Quartiersplatz sowie das Festsetzen von Flächen zum Aufstellen von Müllbehälter im öffentlichen Raum kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.</p> <p>Man sollte die Entwicklung abwarten. Bei entstehenden Problemen können entsprechende Maßnahmen vom Amt für öffentliche Ordnung erlassen werden.</p>	--
11.5	<p>Besonderer Handlungsbedarf Für den Bereich zwischen den Gebäuden im Nordosten, entlang der Straße 117, besteht ein besonderer Handlungsbedarf. Bei der Straße 117 kann das Sicherheitsgefühl durch die Bahnlinie beeinträchtigt sein.</p>	<p>Die Straße 117 hat eine Breite von 8,00 m und wird nach dem Mischungsprinzip ohne separate Gehwege gestaltet. In den Straßenräumen sind einseitige, offene Baumstandorte vorgesehen. Durch regelmäßige Horizontalversätze der</p>	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>Die Bauweise und Gestaltung, speziell des Grünstreifens und die Durchgänge in der Bebauung, bietet ein erhöhtes Maß an Tatgelegenheiten.</p> <p>Es werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen zur Verbesserung des subjektiven Sicherheitsempfindens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bäume sollten nicht direkt an den Häuserfronten gepflanzt werden, um die Sichteinschränkung auf die Straße durch die Baumkrone zu verhindern - Die Beleuchtung sollte ebenfalls auf Seiten der Grünfläche installiert werden. Ideal wäre eine Beleuchtung an der Oberkante der Lärmschutzwand. - Idealerweise sollten die Ein- bzw. Ausgänge der Gebäude in Richtung der Straße 117 liegen. Dies würde für etwaige Täter ein ständiges Entdeckungsrisiko bedeuten und so abschreckend wirken. 	<p>Baumstreifen wird eine verkehrsberuhigende Wirkung erreicht und dient somit der Verkehrssicherheit. Zwischen den Baumstandorten sind wahlweise Fahrradabstellplätze, Längsparkplätze sowie Möblierung möglich. So entsteht eine lockere Anordnung von Gestaltungselementen, die sich positiv auf die gestalterische Qualität der Straße auswirkt. Entlang der Häuserfronten werden nur vereinzelt Bäume gepflanzt.</p>	
11.6	<p>Veranstaltungsproblematik</p> <p>Bei Veranstaltungen stellt der Weg über die Straße 117 eine direkte Verbindung zu den Veranstaltungsorten MBA, Porsche Arena und HMS Halle vom ÖPNV Bahnhof BC dar.</p> <p>Begleitumstände solcher Menschenansammlungen sind eine starke Vermüllung. Hier sollte ein Konzept entwickelt werden, um diese Personen durch verkehrslenkende Maßnahmen am Zugang von Seiten des Veielbrunnenviertels bzw. Bahnhof BC zu hindern.</p> <p>Die auf Seite 18 in der Anlage 2 beschriebenen Ausführungen über die Einbindung der „Integrierten Verkehrsleitzentrale“ sind nicht ausreichend und sollten exakter verifiziert werden.</p> <p>Bei der Gastronomie sollte geprüft werden, ob der Straßenverkauf von alkoholischen Getränken untersagt werden kann.</p>	<p>Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Sport- und Veranstaltungsflächen des NeckarParks an.</p> <p>Je nach Veranstaltungsart und –verlauf müssen Maßnahmen für eine störungsfreie Abwicklung ergriffen werden. Diese können jedoch im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden. Sollten die beschriebenen Ausführungen nicht ausreichend sein, sind weitere Sonderregelungen auf der Grundlage der Fachgesetze möglich.</p>	
11.7	Bahnanlagen	Kenntnisnahme	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>Die Planung, die Buslinie 56 in einer Art Rundkurs durch das neue Quartier zu führen wird, begrüßt.</p> <p>Die Anbindung in Richtung Stuttgart-Ost / Fernsehturm sollte durch Installation einer weiteren Buslinie ausgebaut werden. Die heutige Infrastruktur stößt bereits bei voller Auslastung des Veranstaltungsbereichs an ihre Grenzen. Ein weiterer Ausbau des ÖPNVs wäre dringend erforderlich.</p> <p>Die Neugestaltung der Mercedesstraße ist weitgehend geradlinig. Es könnte sich eine neue „Poser“-Szene entwickeln. Es wird daher eine stationäre Geschwindigkeitsüberwachung als notwendig erachtet.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Mercedesstraße liegt außerhalb des Geltungsbereichs.</p>	<p>--</p>
11.9	<p>Technische Sicherung von Gebäuden Es wird dringend empfohlen vor dem Bauvorhaben die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Stuttgarts einzubinden, um ein individuelles Sicherheitskonzept zu erstellen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p>
<p>12 Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 22. Mai 2019</p>			
12.1	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p>
12.2	<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p>
12.3	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken Anlässlich der Offenlage des o.g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (AZ.</p>		

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>2511 // 18-02828 vom 6.04.2018) zur Planung. Die dortigen Ausführungen (insbesondere die geotechnischen Hinweise und Anregungen) gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung.</p> <p>Schreiben vom 6.04.2018:</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>Keine</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass von Seiten des LGRB keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten erfolgt.</p> <p>Das LGRB empfiehlt die Übernahme von geotechnischen Hinweisen.</p> <p>Boden</p> <p>Keine Hinweise</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Keine Hinweise</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.</p> <p>Keine weiteren Hinweise</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweise wurden beachtet</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>Ja</p> <p>--</p> <p>--</p> <p>--</p>

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>Bergbau</p> <p>Keine Einwände</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Keine Einwände</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Hinweis auf Geotop-Kataster</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>--</p>
13	Regierungspräsidium Stuttgart		
13.1	<p>Raumordnung</p> <p>Schreiben vom 8. Mai 2019</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gebeten, nach Inkrafttreten dem RPS eine Mehrfertigung zukommen zu lassen.</p>	<p>Wird beachtet</p>	<p>ja</p>
13.2	<p>Abt. 5 – Umwelt</p> <p>Schreiben vom 13. Mai 2019</p> <p>Für die baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits mit Bescheid vom 29.03.2019 eine artenschutzrechtliche Ausnahme erteilt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p>
14	Stadtwerke Stuttgart GmbH		
	Keine Stellungnahme		
15	Stuttgart Netze Betrieb GmbH		
15.1	<p>Schreiben vom 10. Mai 2019</p> <p>Im Zuge der geplanten Neubebauung sind umfangreiche Netzerweiterungen der Sparten Strom und Wasser notwendig. Die Leitungsverlegungen finden überwiegend im öffentlichen Straßenbereich statt. Zur Versorgung der einzelnen Quartiere mit Strom und Wasser sind weiterhin Koordinierungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p>

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	mit den zuständigen Fachplanern notwendig.		
15.2	In den Straßen 114 und 115 müssen die Stromtrassen in Bereichen wegen den dort gepflanzten Bäumen in Übertiefe verlegt werden. An diesen tiefliegenden Stromtrassen können keine Hausanschlüsse hergestellt werden. Wir bitten dies in die Kaufverträge von Q 11, Q 12 und Q 13 aufzunehmen.	Kenntnisnahme Hinweis wurde an das Liegenschaftsamt weitergegeben	-- ja
15.3	Die im Bebauungsplan dargestellten V-Flächen von je 4,5 m x 7 m sind für freistehende Stuttgart Netze eigene Umspannstationen für die öffentliche Stromversorgung vorzusehen. Wir bitten dies im Textteil des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zusätzlich mit aufzunehmen.	Aufgrund der Stellungnahme der Netze BW wurde der Textteil des Bebauungsplanes folgendermaßen geändert. Das Merkblatt ist Bestandteil des Bebauungsplanes. <i>Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom/Wärme: Die Standorte können ausnahmsweise in geringfügigem Umfang verschoben werden.</i> <i>Hinweis: Das Merkblatt der Stuttgart Netze GmbH vom 23. April 2020 mit den Anforderungen an eingebaute Umspannstationen ist zu beachten. Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern und der Landeshauptstadt Stuttgart ist im Bauantragsverfahren erforderlich.</i>	ja
15.4	Voraussetzung für die Aufstellung unserer Umspannstationen ist eine im Grundbuch eingetragene beschränkt persönlich Dienstbarkeit für die Aufstellung und den Betrieb samt zugehöriger Netzkabeltrasse vom Grundstückseigentümer.	Kenntnisnahme	Ja.
16	Stuttgarter Straßenbahnen AG		
	Keine Stellungnahme		
17	Südwest Rundfunk Schreiben vom 15. April 2019		
17.1	Es wird darauf hingewiesen, dass der Empfang von Hörfunk- und	Kenntnisnahme	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Weitere Beteiligung wird zugesagt	
20	Verband Region Stuttgart Schreiben vom 13. Mai 2019		
20.1	Dem Bebauungsplan stehen keine regionalplanerische Ziele entgegen, wenn gewährleistet ist, dass innerhalb des Kerngebietes (MK) großflächiger Einzelhandelsbetriebe (bzw. entsprechende Einzelhandelsagglomerationen) mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Mit den im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes jetzt vorgesehenen textlichen Festsetzungen wird diese vom Planungsausschuss beschlossene Maßgabe für das MK umgesetzt und die Vorgaben des Regionalplans insofern berücksichtigt.	Kenntnisnahme	
20.2	In den Entwurf neu aufgenommen wurde jedoch ein weiteres Urbanes Gebiet (MU 3), innerhalb dessen Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss zulässig sind. Eine weitergehende z.B. sortimentsbezogene Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen erfolgt nicht. Damit sind innerhalb dieses neu ausgewiesenen Gebietes großflächige bzw. in der Summe großflächige Einzelhandelsnutzungen jeder Art zulässig. Dies steht an diesem Standort, außerhalb für großflächigen Einzelhandel im Regionalplan festgelegter Standorte, im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Unsere Stellungnahme vom 16. Mai 2018 gilt insofern hier sinngemäß weiterhin. Zwar wird in der Begründung des Bebauungsplanes darauf abgehoben hier die Möglichkeit zu schaffen, einen Betrieb anzusiedeln, der der wohnungsnahen Versorgung dienen soll. Die textlichen Festsetzungen enthalten jedoch keine diesbezüglich einschränkenden Vorgaben.	Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aufgrund des Einwandes des Verbands Region Stuttgart geändert. Die Festsetzung des Einzelhandels im MU 3 Gebiet lautet nun: Einzelhandelsbetriebe nur im EG innerhalb der überbaubaren Fläche und nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste – Stuttgarter Liste) sowie der Nahversorgung dienenden Läden im EG	Ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	Dem Bebauungsplan stehen die Ziele des Regionalplans daher weiterhin nur dann nicht entgegen, wenn auch für das MU 3 sichergestellt ist, dass großflächige bzw. in der Summe großflächige Einzelhandelsnutzungen auf nicht innenstadtrelevante Sortimente oder Sortimente der Grundversorgung (i.W. Lebensmittel und Drogeriewaren) beschränkt werden und keine schädlichen Wirkungen im Sinne des Regionalplans zu erwarten sind (vgl Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4.		
21	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH Schreiben vom 3. Mai 2019		
21.1	Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Wie in der Begründung unter Ziffer 3.8 (Verkehr – ÖPNV, Seite 19/20) dargestellt, gibt es hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung des Planbereichs detailliert beschriebene Planungen, die zusammen mit SSB und VVS entstanden sind. Die dargestellten Vorhaben halten wir nach wie vor für sinnvoll.	Kenntnisnahme	--
22	Zweckverband Bodenseewasserversorgung Schreiben vom 15. April 2019		
22.1	Es befinden sich keine Anlagen der BWV in diesem Bereich. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme	--
23	Zweckverband Landeswasserversorgung Schreiben vom 12. April 2019		
23.1	Die Belange des Zweckverbandes Landeswasserversorgung sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme	--

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Am Zollamt (Ca 283/5)
im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs. 3 BauGB**

- **Trägerbeteiligung –
zur erneuten Auslegung vom 13. August – 20. September 2021**

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Email vom 17. August 2021 um Stellungnahme innerhalb 30 Tage nach Eingang der Email gebeten. Über die Anregungen der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs. 3 BauGB und der Stellungnahme der Verwaltung wird im Folgenden berichtet.

Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Nr. 2 Bund Regionalverband
- Nr. 4 Deutsche Telekom
- Nr. 10 Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart, Herr Dr. Nebel
- Nr. 14 Stadtwerke Stuttgart GmbH
- Nr. 16 Stuttgarter Straßenbahnen AG
- Nr. 21 Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
1	Amt für Umweltschutz (36-01 G) Schreiben vom 7. Oktober 2021		
1.1	Verkehrslärm Hinweis: Die Berechnung der Prognosezahlen für den Bahnlärm durch den Lärmgutachter des Büros SoundPlan beruht auf der Situation und den Zugzahlen nach Fertigstellung von Stuttgart 21.	Kenntnisnahme	ja
1.2	Energie Änderung in der Begründung: Kapitel 3.9 Infrastruktur/ Energiekonzept - § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB Der Hinweis auf den Dämmstandard EnEV 2016 ist nicht mehr korrekt. Es wird ein erhöhter Dämmstandard (30% besser als Gebäudeenergiegesetz/ GEG) gefordert und in den Kaufverträgen festgelegt. Auch im Umweltbericht Kapitel 7.1 Energiekonzept ist der Dämmstandard nicht mehr korrekt mit EnEV 2014 beschrieben.	Die Änderungen wurden in die Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet.	Ja

Anlage 8

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
1.3	Naturschutz Keine Hinweise	Kenntnisnahme	--
1.4	Altlasten/Schadensfälle Keine Hinweise	Kenntnisnahme	--
1.5	Immissionsschutz Keine Hinweise	Kenntnisnahme	--
1.6	Stadtklima, Lufthygiene Keine Hinweise	Kenntnisnahme	--
1.7	Grundwasser-, Bodenschutz Keine Hinweise	Kenntnisnahme	--
1.8.	Abwasserbeseitigung Keine Hinweise	Kenntnisnahme	--
2	BUND Regionalverband Stuttgart		
2.1	Keine Stellungnahme abgegeben. Verweis auf Schreiben vom 9. Mai und 10. Mai 2019	Siehe Anlage 7	--
3	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südwest Schreiben vom 30. August 2021		
3.1	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingung/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	Kenntnisnahme	--
3.2	Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanung in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung)	Entlang der Bahnlinie wurde eine Lärmschutzwand errichtet, welche die Bauflächen des Städtebauprojektes NeckarPark vor den Emissionen der Bahnanlage schützt. Unter Voraussetzung dieser lärmschützenden Maßnahmen ist es möglich, auf den zentralen Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) ein urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO festzusetzen, welches einen hohen Wohnanteil ermöglicht.	ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.	Des Weiteren ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Baufenstern entlang der Bahnlinie die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 nach Süden zu orientieren sind.	
3.3	In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.	Kenntnisnahme	--
3.4	Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Gutschstraße 6, Karlsruhe	Kenntnisnahme	--
4	Deutsche Telekom AG T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest		
4.1	Keine Stellungnahme		
5	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe / Stuttgart Schreiben vom 13. September 2021		
5.1	Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der	Kenntnisnahme	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken: Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn # Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, # das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, # die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.</p> <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Soweit noch nicht geschehen, beteiligen Sie bitte die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest. Diese vertritt den Betreiber der Eisenbahninfrastruktur, der für die Sicherheit der Eisenbahnbetriebsanlagen verantwortlich ist.</p> <p>Da das Projekt im Bereich des Vorhabens S 21 liegt, gehe ich davon aus, dass die Vorhabenträgerin beteiligt worden ist.</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG wurde ebenfalls beteiligt, siehe Nr. 3</p>	<p>Ja</p>
6	Gesundheitsamt (53)		
6.1	<p>Schreiben vom 18. August 2021</p> <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt die für die menschliche Gesundheit relevanten Umweltbelange. Hinsichtlich der Konfliktlage mit der vorhandenen Vorbelastung durch Lärm wird vorausgesetzt, dass mit der Umsetzung der genannten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen erheblich nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger</p>	<p>Die genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen werden umgesetzt.</p>	<p>Ja</p>

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>Umweltauswirkungen sind die in Kapitel 5 des Umweltberichts genannten Maßnahmen unbedingt umzusetzen und entsprechende Nachweise zu erbringen. Keine Einwände. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>		
7	Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart Schreiben vom 13. September 2021		
7.1	<p>Die der Planung zugrundeliegenden verkehrlichen Ziele eines hohen Anteils des Umweltverbundes am Modal-Split und der Entlastung des hoch ausgelasteten Straßennetzes in Stuttgart-Bad Cannstatt sind nachvollziehbar. Die dafür vorgesehenen Maßnahmen erscheinen konsequent.</p>	Kenntnisnahme	--
7.2	<p>Positiv hervorgehoben werden die geplante Einbindung von Stellplätzen in die Verkehrssteuerung der IVLZ. Dieser innovative Ansatz einer optimierten Parkraumbewirtschaftung erscheint zukunftsfähig.</p>	Kenntnisnahme	--
7.3	<p>Ebenfalls wegweisend ist es, dass Leerrohre für etwaige Elektroladeinfrastruktur verlegt werden.</p>	Kenntnisnahme	--
7.4	<p>Es wird bedauert, dass der Planentwurf – anders als beispielsweise die Planung Vai 275 für den Eiermann-Campus – keine Hinweise für eine optimierte Ver- und Entsorgung durch den Wirtschaftsverkehr enthält. In Anbetracht der Umgestaltung der Straße 114 zur Fußgängerzone, sollte diesem Aspekt mehr Beachtung eingeräumt werden. So sollten hinreichend dimensionierte und mit leichten Nutzfahrzeugen anfahrbare Flächen für Pick-Up-Points bzw. Packstationen vorgesehen werden.</p>	<p>Anders als die die Planung Vai 275 – Eiermann Campus-, die keine Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorsieht, sieht die Planung für den Bebauungsplan Ca 283/5 Am Zollamt im öffentlichen Straßenraum Stellplätze vor. Diese können bei Bedarf als Parkzonen oder Lieferzonen ausgewiesen werden. Insofern sind die beiden Planungen nicht vergleichbar. Nach dem Straßenverkehrsrecht kann im öffentlichen Straßenraum ein Parkverbot für Anlieferung bei nachgewiesenem Bedarf ausgesprochen werden.</p>	nein
7.5	<p>Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsmischung sollte ferner Berücksichtigung finden, dass auch größere Fahrzeuge (12 bis 18 Tonnen zulässiger Gesamtmasse)</p>	<p>Entsprechend der Festsetzung sollen Anlieferungen ausschließlich auf privater Fläche stattfinden.</p>	

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	insbesondere bei Andienung der Gewerbetreibenden zum Einsatz kommen. Hier sollten entweder eine hinreichende Ladezone oder optimalerweise eine Andienungsrampe auf Privatgrund vorgesehen werden.	Dies wird im Rahmen der Bauantragsstellung geregelt.	
7.6	Bei der weiteren Konkretisierung der Planung sollte auch dem Thema Bodenbeläge Beachtung geschenkt werden. Empfehlung: Pflastersteine oder lärmerezeugende Oberflächen vermeiden, wenn diese mit Hubwagen oder Rollwagen befahren werden müssen.	Kenntnisnahme	--
9	NABU Stuttgart e. V.		
	Keine Stellungnahme		
10	Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart, Herr Dr. Martin Nebel		
	Keine Stellungnahme		
11	Polizeipräsidium Stuttgart Referat Prävention Email vom 7. September 2021		
	Es ändert sich nichts an unserer Einschätzung entsprechend unserer Stellungnahme vom 9. Mai 2019.	Die Stellungnahme der Verwaltung ist in Anlage 7 dargestellt.	
12	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Email vom 1. September 2021		
12.1	Unter Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 6. April 2018 sind keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.		
12.2	Schreiben vom 6. April 2018: Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine	Kenntnisnahme	--
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren	Kenntnisnahme	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	können, mit Angabe des Sachstandes: keine		
	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass von Seiten des LGRB keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten erfolgt. Das LGRB empfiehlt die Übernahme von geotechnischen Hinweisen.	Kenntnisnahme	--
	Boden Keine Hinweise	Kenntnisnahme	--
	Mineralische Rohstoffe Keine Hinweise	Kenntnisnahme	--
	Grundwasser Das Plangebiet liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Keine weiteren Hinweise	Kenntnisnahme	--
	Bergbau Keine Einwände	Kenntnisnahme	--
	Geotopschutz Keine Einwände	Kenntnisnahme	--
	Allgemeine Hinweise		

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	Hinweis auf Geotop-Kataster	Kenntnisnahme	--
13	Regierungspräsidium Stuttgart Email 26. August 2021/ Schreiben 9. September 2021		
13.1	<p>Raumordnung</p> <p>Email vom 26. August 2021</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gebeten, nach Inkrafttreten dem RPS eine Mehrfertigung zukommen zu lassen.</p>	Wird beachtet	ja
13.2	<p>Abt. 5 – Umwelt</p> <p>Schreiben vom 9. September 2021</p> <p>Für die baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits mit Bescheid vom 29. März 2019 sowie vom 5. März 2020 eine artenschutzrechtliche Ausnahme erteilt. Laut Umweltbericht hat eine Vergrämung der Mauereidechse aus dem Gebiet bereits stattgefunden. Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen ist die Erforderlichkeit einer darüber hinaus gehenden Ausnahmenerteilung allerdings nicht ersichtlich und wäre ggf. näher darzulegen.</p> <p>Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde obliegt.</p> <p>Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme oder eine Befreiung erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das RP.</p>	Kenntnisnahme	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
14	Stadtwerke Stuttgart GmbH		
	Keine Stellungnahme		
16	Stuttgarter Straßenbahnen AG		
	Keine Stellungnahme		
19	Unitymedia GmbH Email vom 17. September 2021		
19.1	Die Vodafone GmbH baut das Breitbandnetz im o.a. Neubaugebiet aus.	Kenntnisnahme	--
20	Verband Region Stuttgart Schreiben vom 31. August 2021		
20.1	Wesentlicher Inhalt der letzten Stellungnahme vom Verband Region Stuttgart vom 13. Mai 2019 war, dass dem Bebauungsplan regionalplanerische Ziele nicht entgegenstehen, wenn gewährleistet ist, dass innerhalb des Kerngebietes (MK) großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Mit den im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes jetzt vorgesehenen textlichen Festsetzungen wird diese vom Planungsausschuss beschlossene Maßgabe für das MK umgesetzt und die Vorgaben des Regionalplans insofern berücksichtigt.	Kenntnisnahme	--
20.2	Wir bitten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar des Plans in digitaler Form zu überlassen.	Wird zugesichert.	Ja
21	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH		
	Keine Stellungnahme abgeben.	Kenntnisnahme	--
22	Zweckverband Bodenseewasserversorgung Email vom 12. August 2021		
22.1	Es befinden sich keine Anlagen der BWV in diesem Bereich. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme	--



Stuttgart Netze GmbH // Stöckachstraße 48 // 70190 Stuttgart

Name Moncef Labeled
 Bereich SN TNN
 Telefon +49 711 86032-478
 Telefax 0721 914-20934
 E-Mail m.labeled
 @stuttgart-netze.de

Datum 23. April 2020
 Seite 1/1

Anforderungen für die eingebauten Umspannstationsräume im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes Neckarpark Q11-Q18:

- Die Anforderungen der jeweils gültigen DIN-VDE-Bestimmungen, DIN-Normen, europäische und internationale Normen, sowie der behördlichen Vorschriften sind zu beachten.
- Ebenerdiger, direkter Zugang von außen, Stationsraum im EG mit darunterliegendem Kabelkeller.
- Notwendige Maße: Grundfläche min. 20 m² (ca. 4 x 5 m); Raumhöhe Stationsraum min. 2,40 m i.L.; Raumhöhe Kabelkeller min. 0,80 m i.L..
- Rund um den Umspannstationsraum muss durchgängig und mit einer Breite von 1 Meter ein Hohlraum eingebaut werden (26.BlmSchV.).
- Anforderungen an Druckbeständigkeit und Brandschutz an Wände, Decken, Zwischenboden und Türe.
- Die Stationstüre muss in Fluchtrichtung (nach außen) aufschlagen; die Türe darf im geöffneten Zustand nicht in öffentliche Geh- oder Fahrbereiche hineinragen.
- Min. 20 Stück Kabeleinführungen von außen in den Kabelkeller (Hauff HSI 150).
- Zuluftöffnungen im unteren Bereich des Stationsraumes, bzw. über einen Zuluftschacht im Kabelkeller, min. 1,0 m² freier Lüftungsquerschnitt.
- Abluftöffnungen im oberen Bereich des Stationsraumes, min. 1,1 m² freier Lüftungsquerschnitt.
- Ölwanne nach WHG im Kabelkeller unterhalb des Trafobereiches.
- Für den Aufbau und Betrieb der Umspannstation gelten die Technischen Anschlussbedingungen der Stuttgart Netzes GmbH.
- Der Bauherr übernimmt im Rahmen des Bauvorhabens die Einholung der behördlichen Genehmigungen (u.a. baurechtlich). Hierbei kann die Stuttgart Netze GmbH z.B. durch Bereitstellung von Daten zur Umspannstation Unterstützung leisten.
- Für die weitere technische Abstimmung setzt sich der Bauherr bzw. sein Vertreter mit angemessener Vorlaufzeit mit der Stuttgart Netze GmbH (Hr. Labeled, Email: m.labeled@stuttgart-netze.de) in Verbindung.

Stuttgart Netze GmbH – ein Unternehmen der Stadtwerke Stuttgart

Stöckachstraße 48 // 70190 Stuttgart // Telefon +49 800 4804 400 // Telefax +49 711 86032-700 // www.stuttgart-netze.de

Bankverbindung: BW Bank // BIC SOLADEST600 // IBAN DE25 6005 0101 0004 3389 98

Sitz der Gesellschaft: Stuttgart // Amtsgericht Stuttgart // HRB 746547 // USt-IdNr. DE297538787

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dipl.-Ing. Olaf Kieser // Geschäftsführer: Dr. Arvid Blume (Vorsitzender), Harald Hauser